

Årsredovisning 2021/2022

BRF VÅRVÄGEN I SOLNA

769608-9908



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÅRVÄGEN I SOLNA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2002-11-19 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-02-22.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Solna Kommun.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Ekensberg 1 i Solna kommun som de förvärvade 2010-06-28. Fastighet består av ett flerbostadshus på adress Vårvägen 3-7. som byggdes 1955 och har värdeår 1955. Föreningen har 32 bostadsrätter om totalt 2 506 kvm och 2 lokaler om 55 kvm. Det finns tre parkeringsplatser och fyra garage.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök

7 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Försäkring

Till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring. En Allframtidbrandförsäkring finns också hos Brandkontoret.



Styrelsens sammansättning

Hans Hammarlund	Ordförande
Daniel Erlandsson	Ledamot
Eva Kovacs	Ledamot
Mary Starck	Ledamot
Alexander Thomas	Ledamot
Richard Nyström	Suppleant
Gun Norberg	Suppleant
Krisztina Boros	Suppleant

Valberedning

Elisabeth Palmqvist och José Illanen Guzman.

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Adamsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-21. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2010-2011	Renovering tvättstuga, inkl. nya maskiner
2011	Stambyte, vattenavlopp
2011	Nya balkonger
2011	Nya stigarledningar för elförsörjning
2011	Byte av tak- och gavelfönster
2011	Byggnation av tre st. markterrasser
2012	Renovering av stentrappa och kantsten på gården
2012	Nya källarförråd
2013	Takrenovering
2013	Byte fönster & dörrar i takkupor
2013	Upprustning gemensam lekpark
2014	Byte av kvarvarande fönster
2014	Byte av portar & renovering glaspartier
2014	Relining av avloppsrör i bottenplatta
2015	Målning av trapphus samt byte takarmatur
2015	Renovering av garagedörrar
2015	Ombyggnation av lokal till bostad
2016	Installation fiber Alltele/A3

2016	Installation grovtvättmaskin
2019	Byte fjärrvärmeanläggning
2020	Renovering av gamla pannrummet
2021	Bygge av nytt cykelgarage

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med LEDA Fastighetsförvaltning vid behov. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021/2022 är en vinst. Anledningen till överskottet beror på minskade driftskostnader för året.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har legat oförändrade under flera års tid.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 47 st, det har inte skett några överlåtelse under året.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 595 599	1 597 387	1 597 918	1 596 579	1 596 267
Resultat efter fin. poster	2 439	-687 651	-402 221	49 000	-85 000
Soliditet, %	75	75	74	73	73
Yttre fond	965 395	1 114 680	1 148 789	1 006 952	865 115
Taxeringsvärde	80 732 000	65 922 000	65 922 000	65 922 000	47 279 000
Bostadsyta, kvm	2 506	2 506	2 506	2 506	2 506
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	599	599	599	599	599
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 102	6 310	6 734	7 157	7 179
Genomsnittlig skuldränta, %	1,49	1,61	1,68	1,45	1,45
Belåningsgrad, %	25,65	26,18	27,59	28,90	28,68

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-04-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-04-30
Insatser	46 000 057	-	-	46 000 057
Upplåtelseavgifter	9 473 282	-	-	9 473 282
Fond, yttre underhåll	1 114 680	-	-149 285	965 395
Balanserat resultat	-8 387 023	-687 651	149 285	-8 925 389
Årets resultat	-687 651	687 651	2 439	2 439
Eget kapital	47 513 345	0	2 439	47 515 784

Resultatdisposition

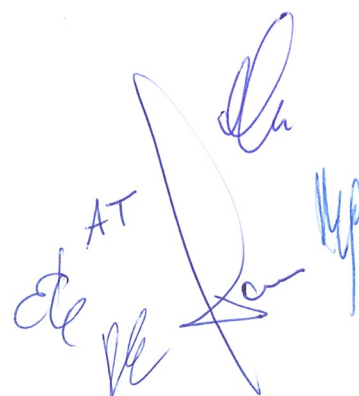
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 925 389
Årets resultat	2 439
Totalt	<u>-8 922 950</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	197 766
Balanseras i ny räkning	-9 120 716
	<u><u>-8 922 950</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2021-05-01 - 2022-04-30	2020-05-01 - 2021-04-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 595 599	1 597 379
Övriga ränteintäkter		64 755	0
Summa rörelseintäkter		1 660 354	1 597 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-969 577	-1 414 929
Övriga externa kostnader	7	-100 419	-231 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 552	-822 296
Summa rörelsekostnader		-1 892 549	-2 468 644
RÖRELSERESULTAT		-232 195	-871 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		467 016	447 321
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-232 382	-263 706
Summa finansiella poster		234 634	183 615
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 439	-687 651
ÅRETS RESULTAT		2 439	-687 651



Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	59 615 199	60 395 487
Maskiner och inventarier	10	173 165	215 429
Summa materiella anläggningstillgångar		59 788 364	60 610 916
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 59 788 364	 60 610 916
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 296	13 338
Övriga fordringar	11	976	726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 897 973	1 906 260
Summa kortfristiga fordringar		1 903 245	1 920 324
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 425 675	1 153 195
Summa kassa och bank		1 425 675	1 153 195
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 3 328 919	 3 073 519
 SUMMA TILLGÅNGAR		 63 117 283	 63 684 435



Balansräkning

	Not	2022-04-30	2021-04-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 473 339	55 473 339
Fond för yttre underhåll		965 395	1 114 680
Summa bundet eget kapital		56 438 734	56 588 019
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 925 389	-8 387 023
Årets resultat		2 439	-687 651
Summa fritt eget kapital		-8 922 950	-9 074 674
SUMMA EGET KAPITAL		47 515 784	47 513 345
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 826 400	1 844 346
Summa långfristiga skulder		1 826 400	1 844 346
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		13 466 191	13 967 499
Leverantörsskulder		109 656	159 346
Övriga kortfristiga skulder		0	840
Skatteskulder		5 915	5 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193 337	193 575
Summa kortfristiga skulder		13 775 099	14 326 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 117 283	63 684 435

AT
ck
Oh
K
M

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Vårvägen i Solna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10-20 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Försäkringsersättning	64 755	0
Hysesintäkter, lokaler	38 400	38 400
Hysesintäkter, p-platser	55 521	54 934
Årsavgifter, bostäder	1 501 680	1 501 680
Övriga intäkter	-2	2 365
Summa	1 660 354	1 597 379

Not 3, Fastighetsskötsel	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	8 251	8 249
Städning	49 762	52 266
Trädgårdsarbete	42 927	137 586
Övrigt	5 000	12 750
Summa	105 940	210 850

Not 4, Reparationer	2021/2022	2020/2021
Reparationer	215 121	530 619
Underhåll	0	56 188
Summa	215 121	586 807

Not 5, Taxebundna kostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	56 467	56 736
Sophämtning	80 027	68 778
Uppvärmning	290 069	284 904
Vatten	50 058	48 789
Summa	476 621	459 207

Not 6, Övriga driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	49 996	47 813
Fastighetsskatt	57 828	55 908
Kabel-TV/Bredband	54 671	54 344
Självrisker	9 400	0
Summa	171 895	158 064

AT
de
Ch
W
de

Not 7, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	71 472	69 832
Förbrukningsmaterial	10 338	20 890
Juridiska kostnader	0	78 594
Konsultkostnader	0	12 875
Revisionsarvoden	8 125	8 125
Övriga förvaltningskostnader	10 484	41 104
Summa	100 419	231 419

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	232 192	263 706
Övriga räntekostnader	191	0
Summa	232 382	263 706

Not 9, Byggnad och mark	2022-04-30	2021-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	67 596 132	67 596 132
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>67 596 132</u>	<u>67 596 132</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 200 645	-6 420 361
Årets avskrivning	-780 288	-780 284
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 980 933</u>	<u>-7 200 645</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>59 615 199</u></u>	<u><u>60 395 487</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	20 974 480	20 974 480

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	32 455 000	27 426 000
Taxeringsvärde mark	48 277 000	38 496 000
Summa	80 732 000	65 922 000

Not 10, Maskiner och inventarier	2022-04-30	2021-04-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	488 684	446 275
Inköp	0	42 409
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>488 684</u>	<u>488 684</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-273 255	-231 243
Avskrivningar	-42 264	-42 012
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-315 519</u>	<u>-273 255</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>173 165</u></u>	<u><u>215 429</u></u>

Not 11, Övriga fordringar	2022-04-30	2021-04-30
Skattekonto	976	726
Summa	976	726

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-04-30	2021-04-30
Allframtidsförsäkring Brandkontoret	1 844 346	1 862 291
Försäkringspremier	16 647	15 761
Förvaltning	12 077	11 829
Kabel-TV/Bredband	5 960	5 873
Städning	0	6 362
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 943	4 144
Summa	1 897 973	1 906 260

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-04-30	Skuld 2022-04-30	Skuld 2021-04-30
SBAB	2022-05-16	0,93 %	6 081 181	6 105 127
SBAB	2022-09-14	0,89 %	7 367 065	7 844 427
Brandkontoret	2048-12-31	7,00 %	770 165	780 009
Brandkontoret	2058-12-31	6,00 %	1 074 181	1 082 282
Summa			15 292 591	15 811 845
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>13 466 191</i>	<i>13 967 499</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-04-30	2021-04-30
Beräknat revisionsarvode	8 200	8 200
El	14 143	13 697
Förutbetalda avgifter/hyror	132 598	132 932
Uppvärmning	26 390	26 764
Utgiftsräntor	10 703	10 752
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 303	1 230
Summa	193 337	193 575

Not 15, Ställda säkerheter	2022-04-30	2021-04-30
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000
Summa	27 500 000	27 500 000

Solna 2022-08-25

Ort och datum

Hans Hammarlund

Hans Hammarlund
Ordförande

Daniel Erlandsson

Daniel Erlandsson
Ledamot

Alexander Thomas

Alexander Thomas
Ledamot

Eva Kovacs

Eva Kovacs
Ledamot

Mary Starck

Mary Starck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-08-30

Mikael Adamsson

Mikael Adamsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vårvägen i Solna
Organisationsnummer 769608-9908

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2021-05-01-2022-04-30. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vårvägen i Solna för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 30 augusti 2022



Michael Adamsson
Av föreningen vald revisor